

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.289 - RS (2022/0344164-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SAMUEL MORAES LUGINSKI  
ADVOGADO : LISIANE RODRIGUES PISONI - RS060219  
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO  
ADVOGADOS : JAIRES RUGGERI - RS054391  
CRISTIANE EVELINE FERREIRA DA SILVA - RS088235  
FLAVIO EDUARDO DOS SANTOS ROSA - RS058431

## EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, *CAPUT*, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.

5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.

6. A natureza ambulatoria (ou *propter rem*) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou *propter rem*) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo

# Superior Tribunal de Justiça

pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza *propter rem* do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de abril de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.289 - RS (2022/0344164-7)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SAMUEL MORAES LUGINSKI  
ADVOGADO : LISIANE RODRIGUES PISONI - RS060219  
RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO  
ADVOGADOS : JAIREZ RUGGERI - RS054391  
CRISTIANE EVELINE FERREIRA DA SILVA - RS088235  
FLAVIO EDUARDO DOS SANTOS ROSA - RS058431

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por SAMUEL MORAES LUGINSKI, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RS.

Recurso especial interposto em: 26/8/2022.

Concluso ao gabinete em: 27/10/2022.

Ação: de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, por SAMUEL MORAES LUGINSKI contra CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO, diante da ação de execução de título executivo extrajudicial (processo nº 50032167620208210015), ajuizada por este contra aquele, cobrando o pagamento de cotas condominiais. Nos embargos, SAMUEL alegou excesso e impossibilidade da penhora do apartamento, por ser propriedade de terceiro, uma vez que está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, "a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel, em razão deste estar alienado fiduciariamente, bem como declarar o excesso de execução apresentado pelo Embargado, sendo os valores corretos aqueles apresentados na inicial do presente feito, com as devida correções de praxe" (e-STJ fl. 86).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Acórdão: o TJ/RS deu provimento à apelação interposta pelo CONDOMINIO, para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. POSSIBILIDADE, AINDA QUE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRESTAÇÕES VINCENDAS. INCLUSÃO DAS PARCELAS QUE SE VENCEREM NO CURSO DO PROCESSO ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO. SENTENÇA REFORMADA. 1 . Ainda que a parte devedora não seja proprietária do bem, porquanto objeto de alienação fiduciária, deve ser autorizada, no caso, a penhora do próprio imóvel que deu origem à dívida condominial, não só em razão da natureza propter rem do débito, mas também como forma de garantir a efetividade da tutela executiva e, por conseguinte, a satisfação do crédito exequendo. 2. Tratando-se de ação de execução de cotas condominiais, as quais são devidas em prestações sucessivas, é possível a inclusão de todas as parcelas vencidas e inadimplidas no curso do feito até o efetivo cumprimento da obrigação. Inteligência do art. 323 do CPC. RECURSO PROVIDO. (e-STJ fl. 126)

Recurso especial: alega violação dos arts. 5º, LIV, da CRFB; 789, 824 e 835, XII, do CPC/2015; 22, 23 e 25 da Lei nº 9.514/1997; 1.368-B do CC/2002.

Sustenta que “na execução intentada contra o devedor fiduciante não pode ser penhorado o imóvel alienado fiduciariamente, mas apenas os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia” (e-STJ fl. 139).

Aduz, ainda, haver excesso na cobrança das cotas condominiais, “conforme restou demonstrado na planilha de cálculo no Evento 1 – PLAN11” e que se operou a preclusão, considerando que “o Recorrido não contestou a referida planilha, e nem alegou em sede de recurso de Apelação”.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/RS admitiu o recurso.

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.289 - RS (2022/0344164-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SAMUEL MORAES LUGINSKI

ADVOGADO : LISIANE RODRIGUES PISONI - RS060219

RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO

ADVOGADOS : JAIREZ RUGGERI - RS054391

CRISTIANE EVELINE FERREIRA DA SILVA - RS088235

FLAVIO EDUARDO DOS SANTOS ROSA - RS058431

## EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, *CAPUT*, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.

5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.

6. A natureza ambulatoria (ou *propter rem*) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou *propter rem*) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto

estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza *propter rem* do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 2.036.289 - RS (2022/0344164-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SAMUEL MORAES LUGINSKI

ADVOGADO : LISIANE RODRIGUES PISONI - RS060219

RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO

ADVOGADOS : JAIREZ RUGGERI - RS054391

CRISTIANE EVELINE FERREIRA DA SILVA - RS088235

FLAVIO EDUARDO DOS SANTOS ROSA - RS058431

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

### 1. DA VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS

1. Conforme o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

2. Nesse sentido: EDcl no REsp 1.726.563/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019; REsp 1.979.120/SP, 3ª Turma, DJe 13/5/2022; AgInt no REsp 1.232.631/RJ, 4ª Turma, DJe 24/6/2022; AgInt no REsp 1.878.129/RS, 4ª Turma, DJe 8/4/2022.

3. Logo, o recurso, neste ponto, não merece ser admitido.

### 2. DO EXCESSO NA EXECUÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF

4. O recorrente (SAMUEL) alegou que o recorrido (CONDOMINIO) não impugnou, em sede de apelação, o excesso de execução reconhecido na sentença, de modo que teria operado a preclusão sobre a matéria.

5. No entanto, o Tribunal de origem foi expresso ao decidir sobre o tema nos seguintes termos: “no tocante ao excesso de execução também assiste razão à parte embargada, não se justificando a exclusão das parcelas vincendas do cálculo executivo, porquanto, em se tratando de prestações sucessivas, enquadram-se no disposto no art. 323 do CPC [...]. Inexiste, ademais, qualquer divergência entre os encargos e índices utilizados no cálculo executivo e na planilha que aparelhou os embargos do devedor, autorizar o reconhecimento de excesso de execução” (e-STJ fl. 125).

6. Por sua vez, o recorrente, embora tenha alegado a ocorrência de preclusão, deixou de indicar, nas razões de seu recurso especial, os dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão recorrido quanto ao tema, de modo a atrair a incidência da Súmula 284/STF.

7. Ademais, o recorrente não impugnou os referidos fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem para afastar a alegação de excesso de execução, incidindo a Súmula 283/STF.

8. Assim, o recurso, no ponto, não merece ser conhecido.

### 3. DA IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

#### 3.1. Do débito condominial e sua natureza *propter rem*

9. Desde a Idade Média, juristas buscam classificar, com base nas fontes romanas, as modalidades de obrigações de acordo com seus elementos essenciais, sendo uma delas as obrigações ambulatorias, também denominadas de *ob remou propter rem*.

10. Segundo leciona José Carlos Moreira Alves, essa é uma classificação “quanto aos sujeitos”, de modo que “as obrigações ambulatorias, ou



obrigações com sujeito variável, ou obrigações *ob* ou *propter rem* (denominação esta criada pelos autores medievais, pois não há nos textos romanos nome específico para essa modalidade de obrigação), são aquelas em que a posição do credor ou do devedor compete a quem, inicial ou sucessivamente, se acha em determinada relação com uma pessoa ou coisa, e compete enquanto perdura essa relação" (Direito romano. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 396).

11. Prossegue o autor afirmando que, "as obrigações ambulatorias, portanto, são uma exceção à regra de que a obrigação é limitada aos sujeitos entre os quais ela se constitui. No direito romano, mesmo no tempo de Justiniano, as obrigações ambulatorias eram figuras excepcionais, e existiam em número limitado; eram apenas as reconhecidas pelo direito objetivo, pois não se admitia que a vontade individual criasse outras que não aquelas" (*Ibid.*, p. 396).

12. Serpa Lopes ensina que essa espécie de obrigação decorre da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa. Assim, as obrigações *propter rem* "recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram numa vinculação tão estreita, que o seguem a título de acessórios, inseparáveis" (Curso de direito civil, obrigações em geral. v. 2, 2. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 66).

13. Em outros termos, caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito. Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida (REsp 1.829.663/SP, 3ª Turma, DJe 7/11/2019).

14. A finalidade da norma que prevê o caráter ambulatorio de uma obrigação é garantir que o titular do direito real responda pela dívida com o seu

# Superior Tribunal de Justiça

patrimônio, no qual estará inserido, em regra, o imóvel da qual se originou a própria dívida.

15. Essa característica das obrigações *propter rem* é bem pontuada por Antônio Junqueira de Azevedo, ao afirmar que, “justamente no fato de que, nelas, o devedor somente é determinado pela sua condição de titular da propriedade; mudando a coisa de dono, muda a obrigação de devedor. Por isso, também se chamam obrigações ambulatórias; *ambulant cum domino* ou, como seria possível dizer, *ambulant cum dominio*” (Restrições Convencionais de Loteamento – Obrigações *propter rem* e suas Condições de Persistência. Revista dos Tribunais, nº 741, 1997, p. 116).

16. Não se pode deixar de considerar, contudo, que a classificação de uma obrigação como *propter rem* depende de como ela está regulamentada pelo ordenamento jurídico.

17. De fato, “a lei desempenha fator decisivo ou exclusivo para o surgimento e as vicissitudes das obrigações *propter rem*, porque nascem elas *ope legis*” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. v. 4. p. 11).

18. Especificamente quanto aos débitos condominiais, o caráter da ambulatoriedade é extraído do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

19. Como leciona Fabrício Zamprogna Matiello, “a regra não tem fundamento na culpa ou em qualquer elemento anímico; sua aplicabilidade é mera consequência da condição jurídica em que se investe o adquirente, novo titular da unidade em regime de condomínio edilício” (Código civil comentado. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019, p. 706).

20. Ou seja, em razão desse dispositivo legal (por força de lei), os

débitos em relação ao condomínio são de responsabilidade do titular do direito real, tão somente por estar nessa posição jurídica, assim, qualquer pessoa que o suceda assumirá essa obrigação.

21. Registra-se que essa obrigação não se encerra na pessoa que é a proprietária do bem, mas se estende a outras pessoas que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel, que não o vínculo de propriedade.

22. Nessa linha, a Segunda Seção desta Corte, em julgamento de recurso repetitivo, firmou a seguinte tese: “o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto” (REsp 1.345.331/RS, Segunda Seção, DJe 20/4/2015).

23. Na oportunidade, ficou consignado que “as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio”.

3.2. Da responsabilidade pelos débitos condominiais de imóvel alienado fiduciariamente

24. Assim como o caráter ambulatório (*propter rem*) de determinada obrigação existe por força da lei, nada impede que o legislador atribua essa característica como regra geral, mas a excepcione em hipóteses específicas.

25. Com efeito, excepcionando a regra geral do art. 1.345 do CC/2002, a Lei nº 10.931/2004 introduziu o § 8º no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, prevendo que, na hipótese de alienação fiduciária de coisa imóvel, “responde o fiduciante

# Superior Tribunal de Justiça

pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”.

26. Em relação à posse, prevê o art. 23, *capute* parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 que a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no competente Registro de Imóveis e “com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel”.

27. Por sua vez, o credor fiduciário só passaria a ser imitado na posse com a consolidação da propriedade plena em seu nome, em razão de eventual inadimplemento pelo devedor fiduciante, na forma dos arts. 26 e 30 da Lei nº 9.514/1997.

28. Desse modo, embora o novo proprietário seja o credor fiduciário – o que, de acordo com o art. 1.345 do CC/2002, resultaria na sua responsabilidade pelos débitos em relação ao condomínio –, o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 é expresso ao prever que, enquanto o devedor fiduciante estiver na posse direta do imóvel, ele é quem responde pelo pagamento das despesas condominiais.

29. Por sua vez, a Lei nº 13.043/2014 introduziu o art. 1.368-B do CC/2002, prevendo que a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor (*caput*) e que “o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes

sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem" (parágrafo único).

30. Verifica-se que as redações do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, "são harmônicas entre si, afinal, a Lei 9.514/97 prevê a responsabilidade do devedor fiduciante até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitado na posse, ao passo que o CC/02 dispõe sobre a responsabilidade do credor fiduciário a partir da data em que se tornar proprietário pleno do bem, isto é, a partir da data em que vier a ser imitado na posse" (REsp 1.731.735/SP, 3ª Turma, DJe 22/11/2018).

31. O objetivo da norma é, portanto, proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.

32. Nessa linha, leciona a doutrina, ao comentar o art. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002:

A norma em estudo explicita com precisão o tema da responsabilidade pelo pagamento de tributos e demais ônus incidentes sobre a propriedade e a posse dos bens fiduciariamente alienados. A medida teve origem no fato de que o Poder Público vinha exigindo do credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel, o pagamento de tais verbas. Esse fenômeno se dava, em especial, nas hipóteses de alienação fiduciária de veículos automotores, onerados pela imposição do seu principal tributo (IPVA). Com isso, o possuidor direto do bem (devedor fiduciário) permanecia com a faculdade de uso da coisa, mas, caso não pagasse os encargos sobre ele incidentes, a cobrança recaía no possuidor indireto (agente fiduciário). O tema sempre foi alvo de intenso debate, fazendo necessária a edição do regramento ora examinado.

4. A responsabilidade do agente financeiro sobre os ônus que pendem em coisas submetidas a alienação fiduciária em garantia somente passa a existir no momento em que ocorre a retomada definitiva do bem junto ao devedor fiduciário inadimplente, pois então se consolida a propriedade na esfera jurídica de quem a tinha apenas, até então, em caráter resolúvel. (MATIELLO, Fabrício Zamproga. Código civil comentado. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019, p. 737).

33. Essa orientação foi adotada por esta Terceira Turma no julgamento dos REsp 1.696.038/SP, 3ª Turma, DJe 3/9/2018, ficando decidido que “nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. [...] O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem”. No mesmo sentido: REsp 1.731.735/SP, 3ª Turma, DJe 22/11/2018.

### 3.3. Da impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente

34. Fixada a responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento das despesas condominiais, enquanto ele estiver na posse direta do imóvel, resta definir se será possível a penhora do imóvel em eventual ação de execução dessas despesas.

35. Quanto ao ponto, há, ao menos, dois possíveis entendimentos:

I) o imóvel pode ser penhorado, devendo ser intimado o credor fiduciário sob pena de ineficácia (arts. 799, I, e 804, § 3º, do CPC/2015), hipótese na qual o produto da alienação do bem será entregue ao credor fiduciário, detraído o valor das despesas condominiais, cujo ressarcimento poderá ser cobrado do devedor fiduciante, pela via regressiva, uma vez que o débito era de sua responsabilidade;

II) o imóvel não pode ser penhorado, restando ao condomínio penhorar os bens e direitos integrantes do patrimônio do devedor fiduciante, no qual não se inclui o imóvel, mas sim o “direito aquisitivo derivado de alienação fiduciária em garantia” (art. 835, XII, do CPC/2015).

36. Há doutrina no sentido da primeira tese, defendendo que “as taxas

condominiais são devidas pelos devedores fiduciantes até o momento em que o fiduciário consolida a propriedade em seu nome, a partir do que passa a ser parte legítima para responder pelas despesas nos termos do art. 1.368-B do Código Civil, tudo em razão das disposições dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.345 do Código Civil, que decorre do art. 1.336, I, também do Código Civil, o que não interfere na penhora, sempre da unidade, independentemente de quem seja parte legítima para responder em razão da natureza *propter rem* da obrigação. De qualquer modo não se deve confundir a penhora que sempre deve recair sobre a unidade condominial em razão da natureza *propoter rem* da despesa (CC, art. 1.345) com a legitimidade para responder pela ação que nem sempre recai sobre o proprietário” (SCAVONE JR., Luiz Antonio. Direito imobiliário. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1071).

37. Todavia, deve prevalecer a segunda tese, no sentido da impossibilidade da penhora do imóvel – que até já foi adotada em sede de agravo interno por esta Terceira Turma em duas oportunidades (AglInt no REsp 1.808.154/SP, DJe 12/12/2019; e AgInt no REsp 1.823.763/SP, DJe 8/5/2020).

38. Ressalta-se que o caráter ambulatório ou *propter rem* dos débitos condominiais decorre do art. 1.345 do CC/2002 e esse dispositivo não estabelece que o imóvel deve ser penhorado em toda e qualquer hipótese para pagar as referidas despesas. Na realidade, o referido dispositivo atribui a responsabilidade pelos débitos condominiais ao titular do direito real, em regra, o proprietário.

39. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, p. 1129).

# Superior Tribunal de Justiça

40. Com efeito, ao dispor sobre a responsabilidade patrimonial, prevê o art. 789 do CPC/2015 que “o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”.

41. Desse modo, quando o art. 1.345 do CC/2002 atribui a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais ao titular de direito real, é evidente que a norma objetiva, na maioria das vezes, responsabilizar o proprietário, com o fim de que ao menos o imóvel possa servir para a satisfação do crédito, pois, necessariamente, integra o seu patrimônio.

42. Não obstante, é perfeitamente possível que o legislador atribua essa responsabilidade a outro sujeito que não o proprietário, com a finalidade de privilegiar outros interesses em detrimento do condomínio, como fez nos arts. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002 e 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, atribuindo-a ao devedor fiduciante enquanto na posse direta do imóvel alienado fiduciariamente, resguardando principalmente a garantia do credor fiduciário.

43. De fato, ao prever que o devedor fiduciante responde pelas despesas condominiais, a norma estabelece que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

44. Por essa razão, na espécie, aplica-se a tese de que “não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária” (REsp 1.677.079/SP, 3ª Turma, DJe 1/10/2018).

45. Realmente, não há que falar em distinção em relação a esse entendimento diante da natureza ambulatoria ou *propter rem* do débito



condomínial prevista pelo art. 1.345 do CC/2002, porquanto esta foi excepcionada expressamente pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, como na espécie.

46. Nessa linha, como já decidiu esta Turma, em sede de agravo interno, é “facultado ao condomínio mover ação de cobrança de cotas condominiais, em razão da sua natureza *propter rem*, uma vez que acompanha o imóvel e a dívida transfere ao novo proprietário. Contudo, a jurisprudência desta Corte Superior se firmou no sentido de que 'o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos'" (AgInt no REsp 1.808.154/SP, 3ª Turma, DJe 12/12/2019). Em igual sentido: AgInt no REsp 1.823.763/SP, 3ª Turma, DJe 8/5/2020.

47. Ademais, a tese no sentido da impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente chegou a ser ventilada no inteiro teor do acórdão proferido por esta Terceira Turma no mencionado REsp 1.731.735/SP, DJe 22/11/2018.

48. Na oportunidade, consignou-se a necessidade de sopesar os interesses conflitantes, uma vez que “a proteção indefinida do credor fiduciário contrasta-se com outro interesse digno de tutela: o interesse dos titulares de créditos gerados pelo próprio bem dado em garantia (a exemplo do IPTU, das despesas condominiais, etc.) que, se não puderem satisfazê-lo mediante a penhora ou excussão da coisa, ficarão desprotegidos”.

49. Como ressaltado na ocasião, “a fim de estancar eventuais choques de interesses porventura existentes, uma solução que se admite é a de que o devedor fiduciante, titular de direito real de aquisição – e que possui

valor econômico – , tenha tal direito penhorado pelos demais credores em geral, em especial pelos credores de despesas geradas pelo próprio bem – a exemplo do condomínio quando da cobrança de despesas condominiais. Nessa hipótese, por óbvio, o credor das despesas originadas pelo bem não adquire a propriedade plena, mas sub-roga-se na posição jurídica de titular de direito expectativo real de aquisição do devedor fiduciante. O credor fiduciário, por sua vez, mantém íntegra a sua garantia” (REsp 1.731.735/SP, 3ª Turma, DJe 22/11/2018).

50. Com efeito, se o devedor fiduciante responde pelos débitos condominiais, por força dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, todos os bens e direitos que integram o seu patrimônio respondem pela satisfação da dívida, no qual não está incluído o imóvel, mas está o direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária (art. 1.368, *caput*, do CC/2002), que pode ser penhorado, por expressa autorização legal no art. 835, XII, do CPC/2015.

#### 4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

51. No particular, o recorrido (CONDOMINIO RESIDENCIAL SAO PAULO) ajuizou ação de execução de título executivo extrajudicial, objetivando a cobrança de cotas condominiais inadimplidas pelo recorrente (SAMUEL).

52. Diante disso, o executado recorrente (SAMUEL) ajuizou ação de embargos à execução, alegando a impenhorabilidade do imóvel (apartamento), considerando que está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

53. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos, para (I) “declarar a impenhorabilidade do imóvel, em razão deste estar alienado fiduciariamente”; e (II) “declarar o

excesso de execução apresentado pelo Embargado, sendo os valores corretos aqueles apresentados na inicial do presente feito" (e-STJ fl. 85).

54. Na fundamentação da sentença, constou o seguinte:

Com efeito, é dizer, o imóvel não poderá ser alvo de penhora, eis que em nome de terceiros (Banco). Todavia, o Embargado poderá requerer a constrição dos direitos contratuais, encaminhando ofício ao Banco fiduciário, com o fito de cobrar o adimplemento das cotas condominiais, o que não o fez.

Desta feita, inviável a penhora do imóvel, posto que alienado fiduciariamente, conforme exposto acima.

(e-STJ fl. 85)

55. No entanto, o Tribunal de origem reformou a sentença, para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos.

56. Especificamente quanto à penhora do imóvel, decidiu o acórdão recorrido nos seguintes termos:

O Código Civil regula o condomínio edilício e preconiza sobre a responsabilidade pelas despesas condominiais, *in verbis*:

[...]

Portanto, como é possível inferir, o art. 1.345 do Diploma Civil, ao responsabilizar o adquirente pelas dívidas de condomínio deixadas pelo alienante, consagra o vínculo da obrigação à respectiva unidade condominial. É dizer, positiva a natureza *propter rem* da obrigação.

Daí advém o entendimento de que não seria possível afastar a responsabilidade do próprio bem pelas cotas condominiais – a despeito de estar gravado com eventual cláusula de usufruto, inalienabilidade, impenhorabilidade, reserva de domínio, hipoteca, penhor, penhora ou alienação fiduciária em garantia –, pois a obrigação estaria vinculada diretamente à coisa.

Nesse cenário, ainda que a parte devedora não seja proprietária do bem, tenho que deve ser autorizada a penhora do próprio imóvel, não só em razão da natureza *propter rem* da dívida perseguida, mas também como forma de garantir a efetividade da tutela executiva e, por conseguinte, a satisfação do crédito exequendo, porquanto a constrição apenas dos direitos sobre o imóvel provavelmente dificultaria o êxito da praça, visto que pouco atrativa a ideia de adquirir somente parte de um imóvel.

(e-STJ fl. 124)

57. Em suma, o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da

penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente (logo, de propriedade, no momento, do credor fiduciário), em razão da natureza *propter rem* do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual o adquirente responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio.

58. Todavia, como visto, apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatório (ou *propter rem*) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002.

59. Com efeito, de acordo com esses dispositivos, o devedor fiduciante é quem responde pelas despesas condominiais, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, por consequência, o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

60. Não obstante, todos os bens e direitos que integram o patrimônio do devedor fiduciante respondem pela satisfação da dívida condominial, no qual não está incluído o imóvel, mas está o direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária (art. 1.368-B, *caput*, do CC/2002), que pode ser penhorado, por expressa autorização legal no art. 835, XII, do CPC/2015.

61. Nessa linha, decidiu com acerto o Juízo de primeiro grau, quanto ao ponto, ao declarar a impenhorabilidade do imóvel.

62. Desse modo, o acórdão recorrido merece ser reformado, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel objeto do processo.

63. Registra-se que fica mantido o acórdão recorrido no ponto em que julgou improcedente o pedido de excesso de execução, uma vez que o presente

recurso especial não foi conhecido quanto ao tema, por força das Súmulas 283 e 284 do STF, como já mencionado.

## 5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados no total de 10% sobre o valor atualizado da causa, tudo na proporção de 50% para cada uma, observada a justiça gratuita concedida ao recorrente (e-STJ fls. 47 e 125).

